

REAL



## Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>145</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.359</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>312</b>
Byggeår	<b>1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **23425192**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://www.realmaeglerne.dk/smoerum)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026



### Attraktiv udsigtsejendom med hele 5 soveværelser

#### Her får du 5 grunde til at se nærmere på Liljehaven 81:

- Fantastisk udsigt
- Plads til den store familie med hele 5 soveværelser
- Stor lys opholdsstue, med udgang til den skønne altan
- Centralt beliggende i byen, nær hverdagens gøremål
- Carport med lade mulighed, og nedgang til den lukkede have

#### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dannie Riise



Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026

### Udsigtsejendom i det populære Liljehaven

Spændende, utraditionel kædehus i Liljehaven. Husene i Liljehaven er opført i fire åbne og forskudte plan. Huset her er med en nem, lukket og solrig have med terrasse samt skøn altan med virkelig fantastisk udsigt over grønt kuperet terræn og Smørum by.

Med både altan og terrasse, der kan nydes fra marts til september, får I optimale muligheder for at tilbringe de lange sommeraftener udendørs. Den smukt afskærmede terrasse og altan skaber en læfyldt oase, hvor I kan nyde roen uden direkte vind. En fantastisk forlængelse af sæsonen, der giver jer muligheden for at nyde udendørslivet, som var det en udestue.

Liljehaven er et aflukket, børnevenligt og eftertragtet boligområde i Smørumnedre. Det er tæt på naturen og med lukkede veje og stisystemer. Centralt placeret med kort afstand til børnepasning, indkøbscenter (Smørum Centret), Netto, off. transport (Måløv eller Kildedal s-togstation), idrætsfaciliteter herunder Smørum Golfklub og Smørum Idrætspark. Med den nyåbnet tværvæg til Frederikssundsmotorvejen, er der omkring 25. min til København C - og dette kan også gøres med s-togforbindelser fra Måløv st. med ti-minutters drift (H- og C-linjen).

Der er etableret vindfang som bruges til entre, der er opsat en ekstra væg i stuen, som nemt kan afmonteres hvis man ikke har behov for 5 soveværelser. Der er ligeledes installeret lade-stander i carporten, så der nemt kan oplades igennem natten.

#### Ejendommen indeholder:

**Stueplan:** Tilbygget indgangsparti/vindfang med adgang til stort køkken/alrum med god spiseplads. Køkkenet er nydeligt og opdateret. Brændeovnen er installeret efter 2003, så den skal ikke udskiftes ved ejerskifte.

**Øvre plan:** Lys opholdsstue med store glaspartier mod syd og med udgang til stor anvendelig altan, med en fremragende udsigt til åbent kuperet landskab. Samt badeværelse.

**Nedre plan:** 3 gode soveværelser med god skabsplads. flot badeværelse Mellemgang med udgang til velanlagt sydvendt terrasse og have.

**Kælderplan:** Bryggers/vaskerum og teenagerafdeling med god opbevaringsplads samt et disponibel rum - perfekt til hobbyrum, manderum, teenagerum eller noget helt tredje.

**Endvidere:** Carport samt velanlagt forhavn med fliser.

- Fantastisk udsigtsejendom!
- Indrettet med åbne og forskudte plan
- Børnevenligt område
- Lukkede veje og stisystemer
- Under 30 minutter til København C!



Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026





Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

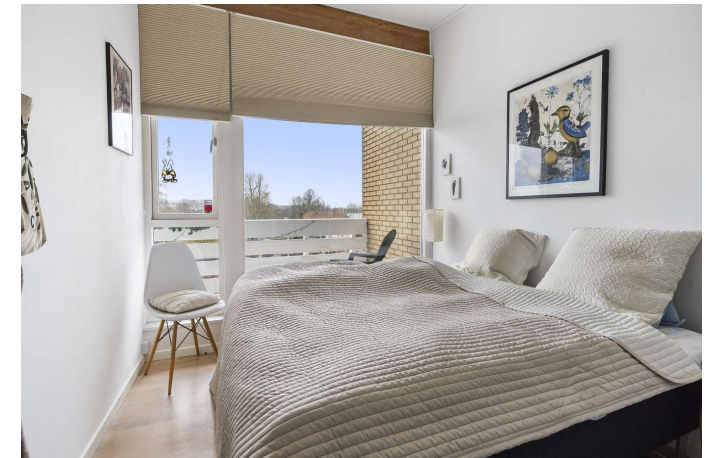
Dato: 30.06.2026



Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026





Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026





Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026





---

Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026

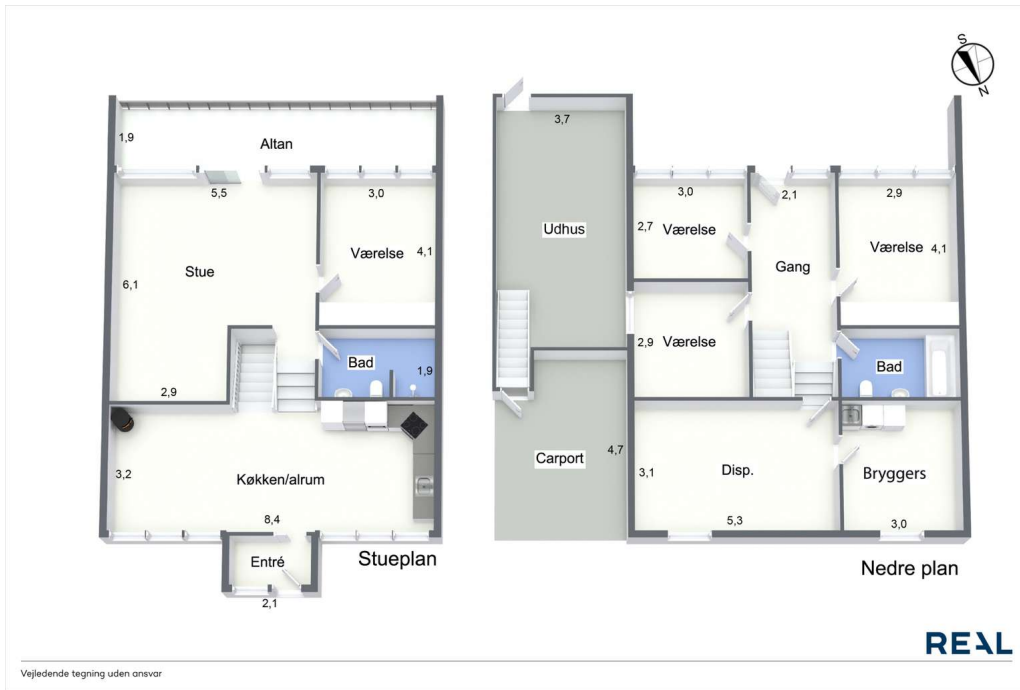
---



Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

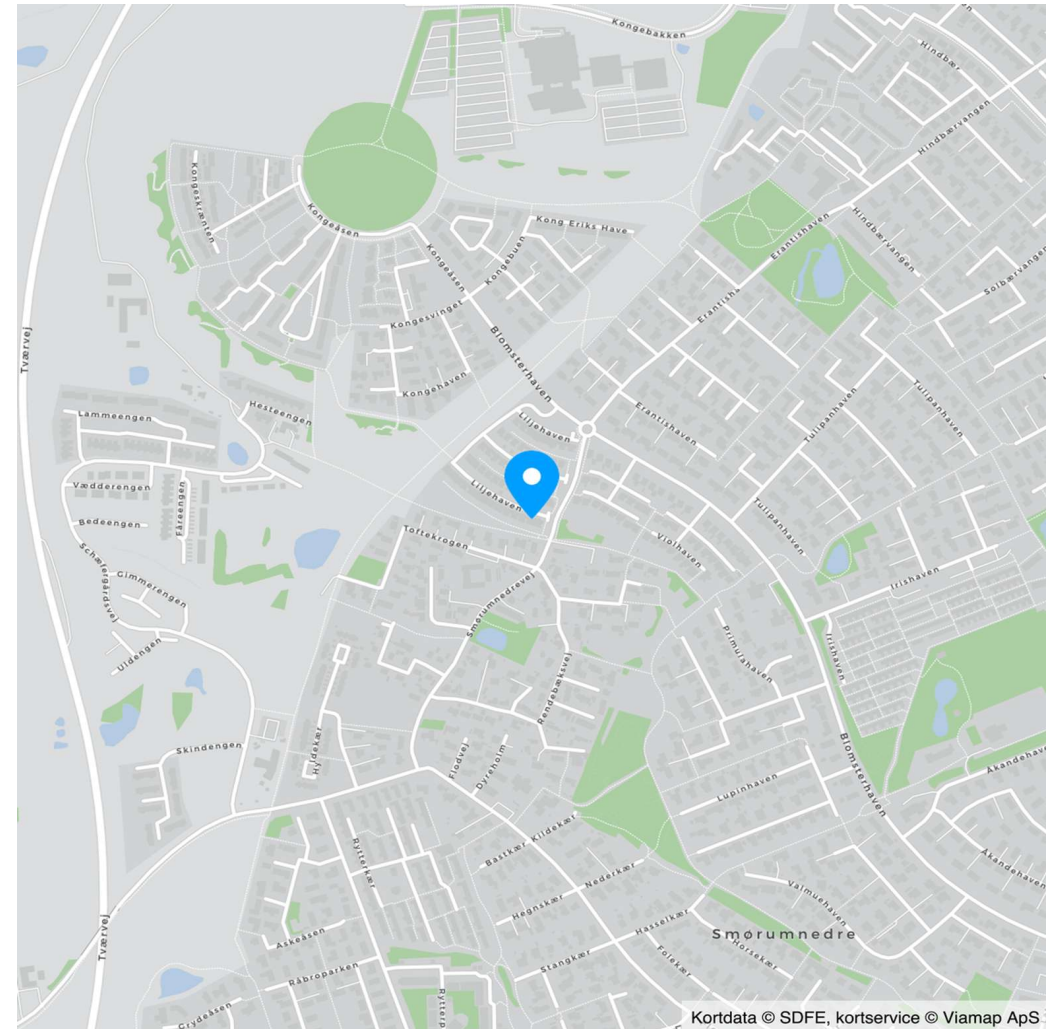
Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026



**REAL**

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 13bf Smørumnedre By, Smørum  
BFE-nr.: 2145145  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.969.000  
Grundværdi: 1.834.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.175.200  
Grundlag for grundskyld: 1.467.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 312 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 145 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 33 m<sup>2</sup>  
Carport: 20 m<sup>2</sup>  
Udhus: 5 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 16.02.1976 - Dok om grundejerforening mv, samt udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

**Planer**

Kommuneplan B2-36 - Lilje-, Krokus- og Violhaven  
Lokalplan v8 - Byplanvedtægt nr. 8 - Bolig- og inst.område - Liljehaven - Smørum Nedre

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte(ASK), Keramisk elkogeplade(Bosch), Indbygningsovn(Siemens), Køleskab(Electronic), Opvaskemaskine(Bosch), Vaskemaskine(Samsung), Tørretumbler(Elektrolux), Dybfryser(Siemens)Skabe i kælder, gang, børneværelser og soveværelse medfølger.Ladestander medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug: 7.442 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.194	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	12.911	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.761
Skorstenfejer	kr.	640	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Grundejerforening	kr.	3.000	I alt	kr.	5.041.436
Rottebekæmpelse	kr.	49	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	3.241			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	40.312		

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.120 md. / 325.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.719 md. / 260.633 år v/26,46 %  
 Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.  
 Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:  
 Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.  
 Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026  
 For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Liljehaven 81, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425192  
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 30.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.863.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 12.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Kong Svends Parken (Liljehaven)

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Viggo Axelsen i Smørum & Ølstykke, møder du et dynamisk og erfarent team med mange års erfaring i ejendoms handler, så vi ved, hvad vi taler om.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder rækkehuse, parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, blandet bolig- og erhvervsjendomme og projektsalg.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel - Således kan vi bevare et nært og personligt samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger ejendomsmægler eller køber fast ejendom.